

II 安全・快適な住環境の維持向上

基本方針

(1) 地域特性に合わせて環境改善・環境維持ができる住環境づくりをめざす

住環境づくりにおいて、地域ごとに最適な方向性を地域で考え、決め、実行し、評価、補正するという持続可能な循環サイクルの創出をめざした仕組みづくりをすすめます。

住環境の質的向上を促す誘導・支援策を検討し、今までのような数量志向のスクラップ・アンド・ビルドが抑制される施策への転換をめざします。

現在の法制度の中で、個別の敷地単位での開発（建築行為）による利益を最大限享受することを先天的なものとするのではなく、地域の住環境全体を長期的に安定・向上させる方向性を可能な限り推進します。そのために必要な政策の転換、制度の再編成を行ない、協調的な身近なまちづくり、住環境づくりを推奨・支援していきます。

都市計画が市民に公正（フェア）に体感され、機能するように、現行の都市計画をその制定の経緯や文脈を考慮に入れて、是々非々で補正します。

生活圏ごとに公園の適正な配置をすすめ、都市公園にこだわらない柔軟な公園整備を図ります。

現状と課題

(1) 地域特性による住宅地の成立

多摩区は起伏に富んだ地形をしており、そのさまざまな地域で住宅街が形成されていますが、区内の平坦地と丘陵地を見比べると、それぞれ現在の住環境が成立した背景や経緯は異なっています。

例えば、農村水田地帯が段階的に、少しずつ住宅と混在した地域に変容してきた稲田地

区と、多摩丘陵につらなる里山が切り崩されて一気に住宅地へと変容してきた生田地区では、その成り立ちの経緯が大きく異なります。

(2)時代背景にあわせ、量から質への転換

今までは、基本的に地域の住戸数、世帯数を増加させる成長を前提とした開発型モデルが中心でしたが、今後少子高齢化が進み、住戸数、世帯数の増加がさほど見込めないため、量的な増加ではなく質的な改善、向上へと転換していく必要があります。

(3)エリアごとに異なる住環境の課題

エリアによって、現状の脆弱なインフラや基盤を強化すべき地区と、現在ある良好な住環境を維持すべき地区があり、それらが区内に混在するので、全区的に一律の方針とするのではなく、それぞれの現状の課題に即したきめ細かい対策をとる必要があります。

区民に身近な公園緑地の現状は、一人当りの面積が6.51㎡(2003/3現在)であり、麻生区の6.77㎡に次いで7区中2位に位置しています。市全体の一人当り面積4.61㎡を大幅に上回っていますが、これは生田緑地の存在が大きく影響しています。住宅街にある身近な街区公園、近隣公園についてみると、隣接する麻生区、宮前区の両区を個所数、面積ともに下回っています。

まちづくりの提案

1 地域特性に合わせた住環境づくり

(1)区内の平坦部

密集した市街地や都市基盤が脆弱な地域における中心的なオープンスペースや避難経路(緊急自動車進入経路)を確保します。

地域の実情を踏まえて、公園を生活エリアごとに適正に配置します。

その際は、必ずしも都市公園としての整備だけでなく、市営公園・借地公園制度などを柔軟に運用して、整備の可能性に重点を置き、実態としての活用度を高めていきます。

面的な再開発事業により抜本的にまちの形を変えるのではなく、メリハリの利いた修復・改善型整備をめざします。

(2)区内の丘陵部

丘陵部にある良好な戸建住宅地を将来に渡って維持・増進していくために、地域ごとに

任意協定・建築協定・地区計画などのルールづくりをすすめます。

丘陵部などにおける崖地などの安全性向上のための方策を検討します。

(3)区内の大規模団地

昭和40年代に建設された大規模団地においては、建物の老朽化と居住者の単世代的な高齢化が進行しており、これに対処するための住環境の方針を検討します。

建て替えの際には、区域内のみで完結された考え方をすることによって、事業性を確保するための過度な特例利用が進まぬよう、骨格的な都市環境整備の視点(周辺環境への配慮、貢献への働きかけ)から検討します。

コンパクトシティの実現へむけて、不必要な部分については丘陵部の住宅地を段階的に店じまいして撤退し、緑に復元されるような方策も含めて検討します。

(4)区内の拠点部

商業地域など日影規制の無い地域では、北側から南側に向かい順により高いマンション等が建設され紛争に発展する、いわゆるドミノマンション問題が各地で起こっているため、長期的視点からみて、都市の発展に良好とはいえない相隣環境問題を予防するための適切な方策を検討します。

元来は居住を前提としないため、日影規制等の配慮がない商業地域において、マンション等の居住空間が建設されることは、駅周辺の利便性などのメリットがあることから今後も増え続けると思われます。また、そのメリットは若い子育て世代や、高齢者等にとっては重要なことです。

このことから、都市居住のメリットを享受しつつ、デメリットを居住者の自己責任としない制度的な保障を検討していきます。

- ・商業地についても、住居系に準ずるような一定の住環境を確保していくことを目指します。
- ・低層部は商業地としての街並みの連続性を保つため、商業利用を促進します

敷地単位で建築確認等をおこなう現行の法制度では担保されにくい「住環境」を確保するための方策を検討します。

- ・街区ではなく地区単位で考えるアセスメントの必要性 制度外の部分は、地域の「自己責任」ではなく、必要に応じて制度を補正、あるいは第三者的機関が専門的な助言や警告により擁護すべき事項です。

注)

緑被率5%未満地区資料(対象地区は川崎市住宅市街地整備の考え方より引用)

地 区	面積 (ha)	人 口 (15/9)	人口密度 (人/ha)
菅 2 丁目	14.4	1,978	137.4
中野島 6 丁目	23.7	5,329	224.9
登戸新町	22.6	4,049	179.2
宿河原 1 丁目	34.0	3,585	105.4
宿河原 3 丁目	18.4	2,628	142.8

地 区	面積 (ha)	人 口 (15/9)	人口密度 (人/ha)
宿河原 4 丁目	24.9	3,303	132.7
宿河原 5 丁目	28.2	2,267	80.4
堰 1 丁目	31.5	3,209	101.9
生田 6 丁目	16.4	2,424	147.8
枅形 2 丁目	12.3	1,698	138.0

多摩区の公園

街区公園 116 (12.43ha)

近隣公園 3 (4.30ha)

三田第1公園 (1.28ha)

南生田公園 (1.02ha)

地区公園 1 (3.15ha)

総合公園 1 (80.83ha)

運動公園 1 (2.87ha)

特殊公園 1 (1.24ha)

計 (104.82ha)

宮前区

149 (20.93ha)

5 (8.54ha)

麻生区

188 (22.72ha)

12 (20.65ha)

西菅公園 (2.0ha)

稲田公園

生田緑地

多摩川緑地菅地区

緑化センター